

SATZUNG
über ein Besonderes Vorkaufsrecht Nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)
- Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Leutenbach -

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Leutenbach am 28. April 2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung/Städtebauliche Maßnahme

Die Gemeinde Leutenbach beabsichtigt den Bereich „Mahdäcker III“ in Nellmersbach als neues Gewerbegebiet zu entwickeln.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 29. März 2022 (Anlage 1). Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

(2) Die Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, sind zudem in der Anlage 2 aufgeführt. Die Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung steht der Gemeinde Leutenbach nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken zu.

(2) Die Verkäuferin oder der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung der Verkäuferin oder des Verkäufers wird durch die Mitteilung der Käuferin oder des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen die Käuferin oder den Käufer als Eigentümerin oder Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihr oder ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist

§ 4 Inkrafttreten der Vorkaufssatzung

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5 Außerkrafttreten der Vorkaufssatzung

Diese Satzung tritt außer Kraft, wenn die unter § 1 dieser Satzung beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen wirksam werden oder wenn der Gemeinderat der Gemeinde Leutenbach verbindlich erklärt, die städtebaulichen Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung nicht weiter zu verfolgen.

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Leutenbach geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Anlagen:

1. Lageplan zum Geltungsbereich in Nellmersbach
2. Auflistung der Flurstücke für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll
3. Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung

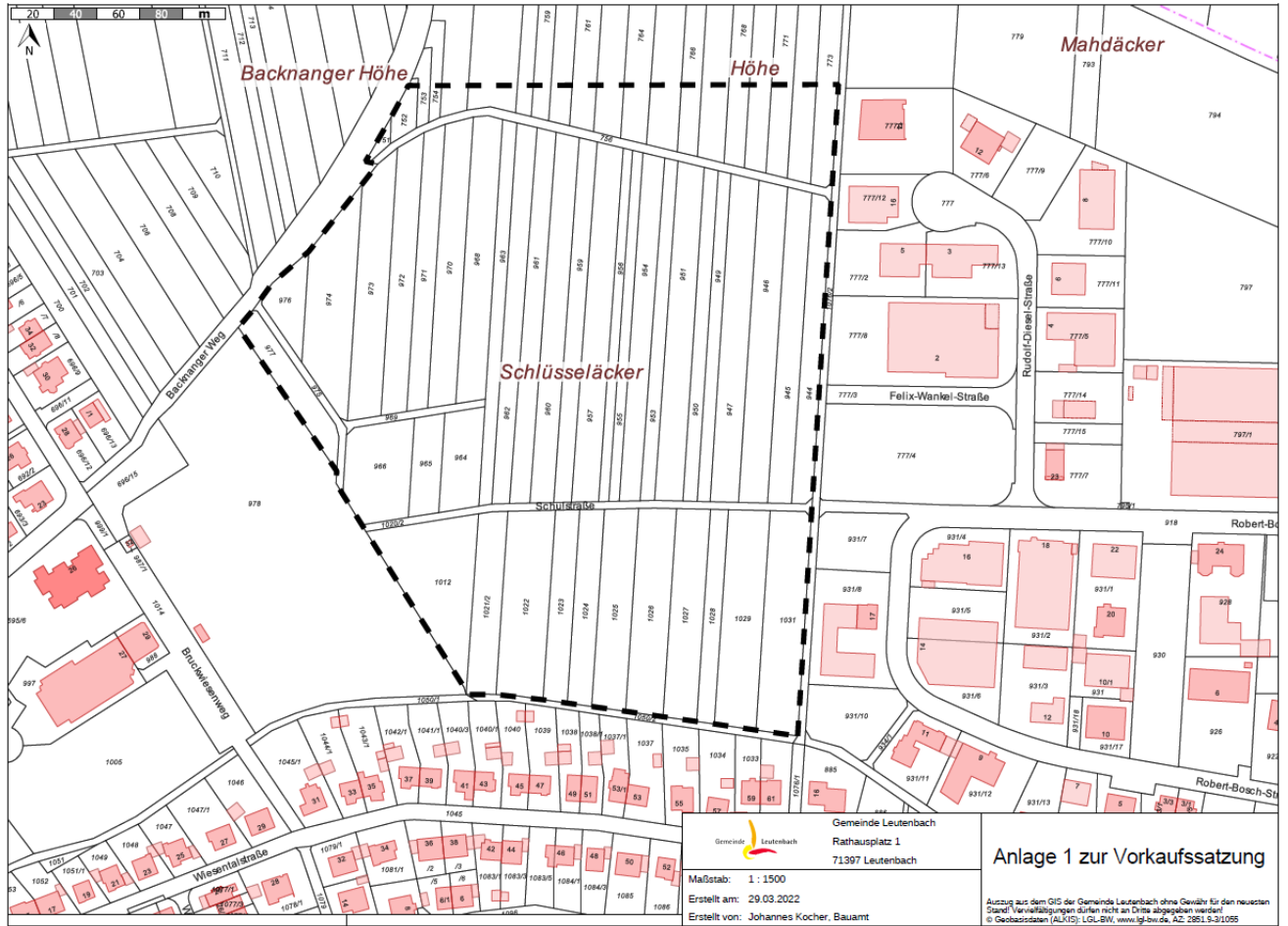
Ausgefertigt

Leutenbach, den 26.01.2023

gez. Jürgen Kiesel
Bürgermeister

Anlage 1 zur Vorkaufssatzung

Lageplan zum Geltungsbereich



Anlage 2 zur Vorkaufssatzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn.:

Gemarkung	Flurstück	Flurstück vollständig/teilweise im Geltungsbereich
Nellmersbach	751	vollständig
Nellmersbach	752	teilweise
Nellmersbach	753	teilweise
Nellmersbach	754	teilweise
Nellmersbach	756	vollständig
Nellmersbach	757	teilweise
Nellmersbach	758	teilweise
Nellmersbach	759	teilweise
Nellmersbach	760	teilweise
Nellmersbach	761	teilweise
Nellmersbach	762	teilweise
Nellmersbach	764	teilweise
Nellmersbach	765	teilweise
Nellmersbach	766	teilweise
Nellmersbach	767	teilweise
Nellmersbach	768	teilweise
Nellmersbach	769	teilweise
Nellmersbach	771	teilweise
Nellmersbach	772	teilweise
Nellmersbach	773	teilweise
Nellmersbach	944	vollständig
Nellmersbach	945	vollständig
Nellmersbach	946	vollständig
Nellmersbach	947	vollständig
Nellmersbach	949	vollständig
Nellmersbach	950	vollständig
Nellmersbach	951	vollständig
Nellmersbach	953	vollständig
Nellmersbach	954	vollständig
Nellmersbach	955	vollständig
Nellmersbach	956	vollständig
Nellmersbach	957	vollständig
Nellmersbach	959	vollständig
Nellmersbach	960	vollständig
Nellmersbach	961	vollständig
Nellmersbach	962	vollständig
Nellmersbach	963	vollständig
Nellmersbach	964	vollständig
Nellmersbach	965	vollständig
Nellmersbach	966	vollständig
Nellmersbach	968	vollständig
Nellmersbach	969	vollständig
Nellmersbach	970	vollständig
Nellmersbach	971	vollständig

Nellmersbach	972	vollständig
Nellmersbach	973	vollständig
Nellmersbach	974	vollständig
Nellmersbach	975	vollständig
Nellmersbach	976	vollständig
Nellmersbach	977	vollständig
Nellmersbach	1012	vollständig
Nellmersbach	1020/2	vollständig
Nellmersbach	1021/2	vollständig
Nellmersbach	1022	vollständig
Nellmersbach	1023	vollständig
Nellmersbach	1024	vollständig
Nellmersbach	1025	vollständig
Nellmersbach	1026	vollständig
Nellmersbach	1027	vollständig
Nellmersbach	1028	vollständig
Nellmersbach	1029	vollständig
Nellmersbach	1031	vollständig

Ausgefertigt
Leutenbach, den 26.01.2023

gez. Jürgen Kiesel
Bürgermeister

Begründung:

Gebiet:

Die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche (Mahdäcker III) begründet werden soll, sind in der Anlage 1 grafisch dargestellt und in der Anlage 2 mit Benennung der Flurstücksnummern aufgelistet.

Städtebauliche Maßnahmen „Mahdäcker III“:

Die Entwicklung des zuletzt erschlossenen Gewerbegebiets „Mahdäcker II“ in Nellmersbach ist bereits seit einiger Zeit abgeschlossen. Die Grundstücke sind mittlerweile nahezu alle bebaut, das letzte gemeindeeigene Grundstück wurde im vergangenen Jahr veräußert. Damit stehen der Gemeinde Leutenbach keine gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Um den vorhandenen Bedarf an Gewerbeflächen weiter decken zu können, müssen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, auf denen ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll.

Das hierfür vorgesehene ca. 6,4 ha große Gebiet schließt sich in westlicher Richtung an das vorhandene Gewerbegebiet „Mahdäcker II“ an. Die Flächen, die sich zurzeit weitgehend in privatem Eigentum befinden, werden landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets hat besondere Potentiale, die sich aus seiner Lage und den großen zusammenhängenden Flächen ergeben. Bei Realisierung können attraktive Gewerbeflächen entstehen.

Bestandteil der Planung ist außerdem die Verlegung des inmitten der Wohnbebauung liegenden Kunstrasenplatzes von Nellmersbach in das geplante Gebiet. Am aktuellen Standort entstehen wiederholt Konflikte zwischen dem Ruhebedürfnis der Anwohner und der Nutzung des Kunstrasenplatzes als Bolzplatz. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung kann der Platz aus Lärmschutzgründen nur eingeschränkt genutzt werden. Gegen die festgesetzten Nutzungszeiten wird wiederholt verstoßen. Mit der Verlegung soll mehr Abstand zur Wohnbebauung gewonnen werden um Konflikte und Nutzungseinschränkungen zukünftig zu vermeiden.

Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen:

Die oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen werden von der Gemeinde Leutenbach ernsthaft in Betracht gezogen. Vom Gemeinderat wurde eine Konzeptskizze zur Bebauung des Gebiets beschlossen (BU 043/22/03).

Im weiteren Verfahren zur Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts vorgesehen.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Erforderlichkeit):

Die Gemeindeverwaltung beabsichtigt sämtliche Flächen zu erwerben bevor das Bebauungsplanverfahren für das geplante Gewerbegebiet eingeleitet wird. Daraus ergeben sich erhebliche Vorteile, z.B. geringerer Abstimmungsaufwand und dadurch verbundene reduzierte Verfahrensdauern, Optimierungsmöglichkeiten der Planung unabhängig von individuellen Eigentümerwünschen und insbesondere die Vermeidung von Baulücken. Es besteht daher ein gewichtiges öffentliches Interesse die Flächen zu erwerben, für die städtebauliche Maßnahmen geplant sind.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher die Begründung eines besonderen Vorkaufrechts durch Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erforderlich, da dieses Vorkaufsrecht die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erheblich erleichtert.

Ausgefertigt
Leutenbach, den 26.01.2023

gez. Jürgen Kiesel
Bürgermeister